

## Verslag bijeenkomst werkgroep Gemeenschapshuis / Dorpsraad Ell / 27 mei 2009

Aanwezig: Thieu van Lier, Theo Bongers, Ton van Deursen en Theo van den Berkmortel (notulist).  
Afwezig: Jhon van Veelen.

### Opening en verslag vorige bijeenkomst:

Thieu heet iedereen welkom. De bijeenkomst is een 'n weekje uitgesteld omdat alle gevraagde informatie nog niet beschikbaar was.

Het verslag van 29 april 2009 wordt ongewijzigd vastgesteld en kan gepubliceerd worden op de website. **Actie:** Theo vd B.

### Stand van zaken reactie richting gemeente:

Als werkgroep Gemeenschapshuis hebben wij een aantal vragen gesteld aan de gemeente Leudal. Zoals bekend zouden wij nog inhoudelijk reageren op het rapport van VB&T en de nota die door de gemeente aan de raads- en commissieleden is verstuurd. In onze reactie willen wij tevens aangeven wat de mogelijkheden in deze situatie zijn en welke kansen er liggen voor de gemeenschap Ell.

De volgende documenten/informatie zijn opgevraagd (cursief staat het antwoord aangegeven):

1. Structuurvisie kern Ell *Deze bestaat nog niet. Voor 1 oktober 2009 wordt voor de gehele gemeente Leudal een structuurvisie gemaakt. Hierin wordt ook de kern Ell meegenomen.*
2. Woningbehoefte onderzoek *De lokale rapportage van het woningmarktonderzoek dat gemeente Leudal vorig jaar door Companen heeft laten uitvoeren is beschikbaar gesteld en als document naar de werkgroep gezonden.*
3. Verdeling contingenten per kern (incl. mogelijkheden om te bouwen binnen Ell de komende 10 jaar) *Op het gebied van volkshuisvesting neemt gemeente Leudal deel in twee regio's. De voormalige gemeente Hunsel samen met gemeente Nederweert en Weert in de regio Weerterkwartier en de voormalige gemeenten Heythuysen, Haelen, Roggel en Neer samen met Roermond, Roerdalen, Echt-Susteren en Maasgouw in de regio Midden-Limburg Oost. Voor beide regio's is een regionale woonvisie op gesteld voor de periode 2006 - 2009. Hierin zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de nieuwbouwproductie. In tegenstelling tot de voorgaande perioden is afgestapt van de provinciale contingenten. In de visies zijn overeenkomstig de provinciale woonvisie richtlijnen opgenomen voor nieuwbouw ten aanzien van type woningen en doelgroepen. Het is dus niet meer zo dat woningbouw in een bepaalde kern gemaximeerd is, maar deze wordt veel meer vanuit de behoefte benaderd. Wel dienen projecten regionaal afgestemd te worden om een juiste verdeling te kunnen blijven waarborgen. Binnenkort wordt gestart met het opstellen van de regionale woonvisies voor de periode 2010 - 2013. De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zullen hiervoor een belangrijke bijdrage leveren.*
4. Mogelijkheden tot aanvraag extra contingent bij de provincie t.b.v. 12 zorgwoningen in het kader van het IDOP, incl. aanvullende financiering. *Ten aanzien van deze vraag naar de mogelijkheden voor de aanvraag van extra contingenten voor de realisatie van zorgwoningen in het kader van het IDOP, geldt hetzelfde. Deze zijn niet aan contingenten verbonden, maar dienen wel regionaal afgestemd te worden. Mogelijk dat hiervoor een subsidie kan worden aangevraagd, zo heeft Madelon Wuts (Beleidsmededwerker ruimtelijke ordening / volkshuisvesting, gemeente Leudal) aan de werkgroep laten weten. Vic Pennings laat op 19 mei per mail aan de werkgroep weten, dat de gemeente niet weet of een eventuele aanvullende subsidie via de Provincie mogelijk is.*
5. Stand gereserveerde middelen voor het nieuwe dorpshuis te Ell. *De raad van de voormalige gemeente Hunsel heeft in 2006 hiervoor een bedrag beschikbaar gesteld van € 1.500.000,00. Hiervoor werd echter geen dekking aangegeven. Het college van Leudal heeft hierop vervolgens een korting toegepast van 25 % (korting op alle projecten en dus niet alleen Ell) waardoor € 1.125.000,00 beschikbaar zou zijn. In het meerjarig Investeringsprogramma 2009 - 2012 is voor 2010 een bedrag voor Ellenhof van € 1.125.000,00 opgenomen hiervan zou een bedrag van € 617.000,00 uit het saldo 2007 komen. De raad van Leudal (2008) heeft dit echter geweigerd waardoor in feite maar een bedrag van € 508.000,00 in 2010 beschikbaar is.*
6. Reactie college op de brieven van de dorpsraad / hoe nu verder / staat college open voor externe samenwerking met bv. een woningcorporatie? *Vic Pennings laat op 19 mei per mail het volgende aan de werkgroep weten: het college staat niet afwijzend tegenover*

*samenwerking met een woningvereniging. In Roggel is Woongoed 2-Duizend bij de Brede Maatschappelijke Voorziening (BMV) betrokken en in Grathem heeft de gemeente contact gezocht met Wonen Roer en Maas.*

### **Uitbreidingsplan Steenenbamp:**

Thieu is aan de slag gegaan om een antwoord te vinden betreffende de volgende vragen;

- Wat zijn de mogelijke financiële gevolgen voor de gemeente Leudal als (stel dat) het gehele project Steenenbamp niet doorgaat?
- Wat is de voorgeschiedenis van dit project en wat zijn de lusten en de lasten voor de gemeente?
- Wat zijn de consequenties als het project niet wordt uitgevoerd of voor langere tijd wordt uitgesteld?

Concreet weten we niet hoeveel geld de gemeente in Steenenbamp heeft geïnvesteerd; We mogen aannemen dat de gemeente de grond van Winkelmolen al enige jaren geleden gekocht heeft. Daarbij opgeteld de kosten van de uitkoop van championbedrijf Koolen en het bedrijf de Louw en de kosten van het maken van het bestemmingsplan kunnen we op dit moment naar redelijkheid vaststellen dat er minimaal € 1 miljoen geïnvesteerd is. Ook is de inhoud van het contract met de projectontwikkelaar onduidelijk en welk deel van de kosten door de gemeente betaald is.

In de jaarrekening van de gemeente over 2008, onder de voorraden grondpositie, staat de volgende passage: "In totaliteit is er ongeveer € 12 miljoen geïnvesteerd in de exploitaties en grondvoorraden. Van dat bedrag heeft € 9 miljoen betrekking op investeringen in gronden en/of gebouwen voor toekomstige woningbouw en bedrijventerreinen. De lopende exploitaties zijn financieel gezond, met uitzondering van het woningbouwplan Steenenbamp in Eil, en in 2008 werd in de overige exploitaties € 403.000,- winst opgenomen en voor Steenenbamp een voorzienbaar verlies van € 472.000,-. Ten behoeve van de toekomst is er € 9 miljoen geïnvesteerd in 34 hectare grond. De investeringen voor woningbouwlocaties zijn niet evenwichtig verspreid over de kernen."

Een beetje verder in de jaarrekening duikend komen we de volgende concrete cijfers tegen: " Eil, Steenenbamp. In totaal is € 1,5 miljoen geïnvesteerd. Het woningbouwplan wordt in 2009 in exploitatie genomen en gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Fase 1 sluit met een geraamd tekort van € 472.000,-. In de jaarrekening 2008 is het geraamd tekort als een voorzienbaar verlies verwerkt. Dit verlies is verrekend met de reserve grondexploitaties".

De gemeente geeft aan dat ze concreet 33.704 m2 grond in eigendom heeft in Steenenbamp. Na afboeking bedraagt de boekwaarde per 31-12-2008 € 990.700,-.

**Actie:** Op grond van bovenstaande informatie zal Theo Bongers de volgende vragen stellen aan Madelon Wuts (Beleidsmedewerker ruimtelijke ordening / volkshuisvesting, gemeente Leudal):

- Hoe is de grondverdeling binnen Steenenbamp, tussen gemeente en Nieuwe Borg Ontwikkeling B.V.?
- Wat is de rol van Nieuwe Borg Ontwikkeling BV.?

### **Verdere afspraken en actiepunten:**

**Actie:** Thieu zal aan Jhon vragen of hij de schets vóór 9 juni kan aanleveren. Theo Bongers heeft dan een vrijblijvend en oriënterend gesprek met dhr. Karel Smitsmans, directeur Wonen Roer en Maas. De 3D schets kan een belangrijk hulpmiddel zijn tijdens dit gesprek.

**Actie:** Theo Bongers zal de eindversie van onze reactie ± 20 juni richting de gemeente sturen. Blijven benadrukken dat verbouwing geen optie is. We blijven sterk vasthouden aan toezeggingen van voormalige gemeente Hunsel (argument gebruiken 'betrouwbare overheid'). Ook de kansen weergeven van koppeling; gymzaal ⇔ school ⇔ gemeenschapshuis. Naast de schriftelijke onderbouwing zijn daarin ook de financiële kaders opgenomen. Theo zal ook nog eens kritisch kijken naar de multifunctionaliteit en de benodigde ruimte (m<sup>3</sup>).

**Actie:** Thieu vraagt de subsidievorm Integrale Dorpsontwikkelingsplannen (IDOP) bij de Provincie op.

**Actie:** Thieu en Ton komen op woensdag om 20.00 uur voor een vervolgbespreking i.v.m. 'onderbouwing financiële kaders' bij elkaar. Bijeenkomst is bij Thieu.

Op 2 en 10 juni worden de aangepaste plannen door Nieuwe borg gepresenteerd. Deze bijeenkomsten hebben ze georganiseerd bij de Prairie van 19.00 tot 21.00 uur

**Volgende vergadering** wordt nader bepaald, is afhankelijk van de komende ontwikkelingen.

7 juni 2009  
Theo van den Berkmortel